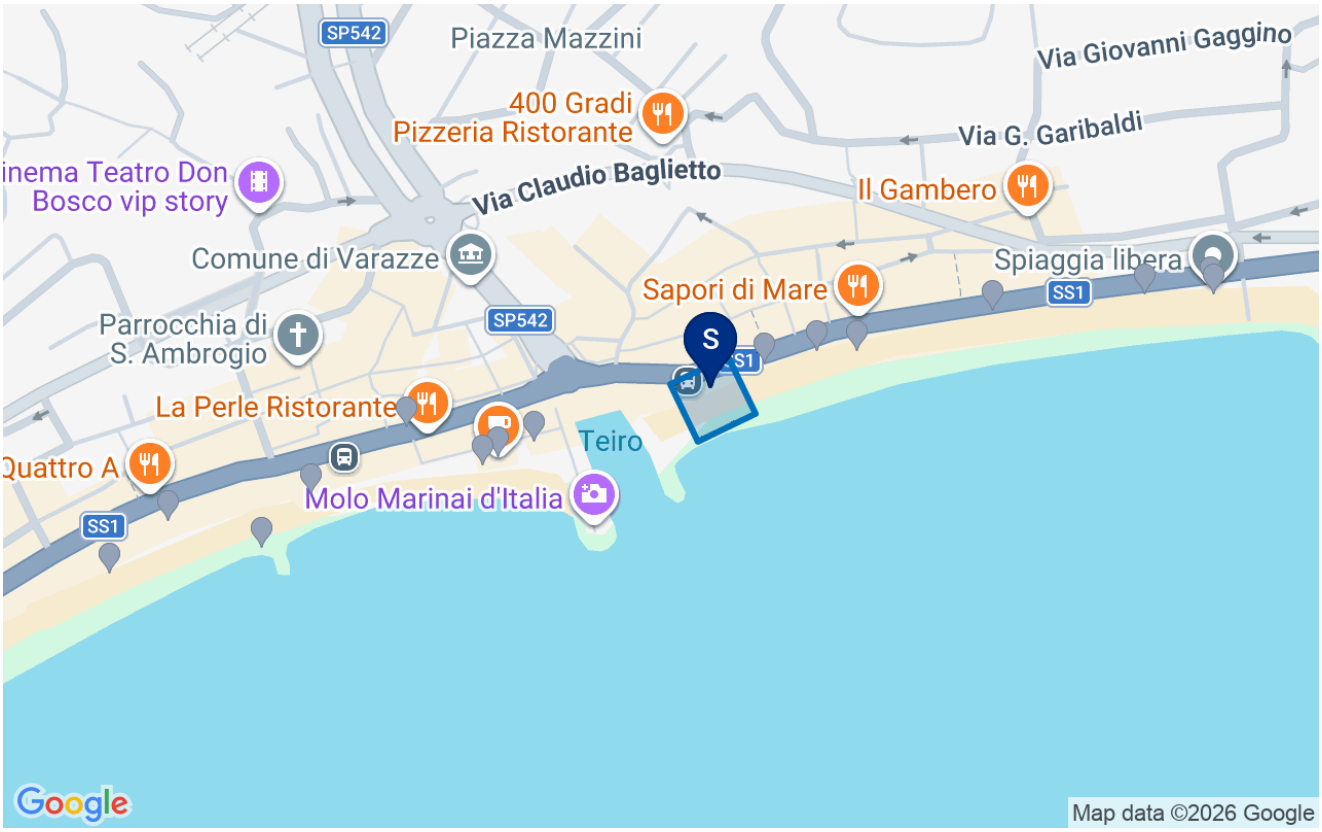
BeAIchy · un progetto di Casa Energia Green Srl

# Il tuo stabilimento: Bagni Paolina Beach

Varazze, (SV), Liguria · Report di partenza per la gara sulla concessione e gli incentivi · dati pubblici da verificare




Mappa Google Maps. Confine (azzurro) reale da OpenStreetMap o tracciato dal gestore; punti grigi = stabilimenti vicini confrontati. S = stabilimento, I = ingresso.

## Dati dello stabilimento

| | |
|---|---|
| Superficie stimata | ≈ 2.803 m² |
| Perimetro | ≈ 212 m |
| Indirizzo | Via S. Caterina, 1, 17019 Varazze SV, Varazze |
| Accessibilità (OSM) | non indicata |
| Nei dintorni | fermata Via S. Caterina F.Rist. La Grott (39 m); farmacia Montanaro (68 m); parcheggio Piazza Alcide De Gasperi (105 m); fermata Via S. Caterina Bar Milano (110 m) |

## Punteggio di partenza sul bando-tipo MIT 2026

**Oggi, stimato: 0.0 / 100** (intervallo 0–12.0, 0/16 risposte) · **Potenziale con interventi: 93.1** · soglia competitiva 60, forte 80 · a cui si aggiungono fino a 10 punti di offerta economica.

| Criterio | Oggi | Potenziale | Max | Leva principale |
|---|---|---|---|---|
| **A** Qualità strutturale e architettonica | 0.0 | 9.0 | 10 | Progetto di riqualificazione con materiali tradizionali e qualità architettonica: serve un tecnico, lo coordina il team. |
| **B** Continuità funzionale | 0.0 | 15.0 | 15 | Come gestore attuale l'impegno sui beni amovibili va impostato con perizia: lo studio definisce la strategia. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **C** Ambiente e sostenibilità | 0.0 | 14.4 | 15 | Fotovoltaico, risparmio idrico, certificazioni e materiali eco-compatibili: investimenti incentivabili che fanno punteggio. |
| **D** Accessibilità universale | 0.0 | 10.0 | 10 | Accessibilità universale: sollevatori, aree di calma, mappe tattili e digitale accessibile valgono fino a 10 punti. |
| **E** Politiche sociali e occupazionali | 0.0 | 14.1 | 15 | Clausole sociali, assunzioni under 36 e piano sicurezza: impegni formali nel progetto, non costi immediati. |
| **F** Qualità e destagionalizzazione dell'offerta | 0.0 | 15.6 | 16 | Piano servizi: accessibilità, famiglie, animali, km zero ed eventi fuori stagione sono i punti più economici da conquistare. |
| **G** Capacità tecnico-professionale e affidabilità | 0.0 | 15.0 | 19 | Documenta anni di gestione, reddito prevalente e carattere familiare: punti certi con visura, dichiarazioni e bilanci. |

## Le tre leve su cui lavorare subito

**F · Qualità e destagionalizzazione dell'offerta**: da 0.0 a 15.6 punti. Piano servizi: accessibilità, famiglie, animali, km zero ed eventi fuori stagione sono i punti più economici da conquistare.

**G · Capacità tecnico-professionale e affidabilità**: da 0.0 a 15.0 punti. Documenta anni di gestione, reddito prevalente e carattere familiare: punti certi con visura, dichiarazioni e bilanci.

**B · Continuità funzionale**: da 0.0 a 15.0 punti. Come gestore attuale l'impegno sui beni amovibili va impostato con perizia: lo studio definisce la strategia.

## Tecnici della rete FaberPro in provincia

| Tecnico | Studio | Comune | Abilitazioni |
|---|---|---|---|
| Matteo Soloperto | | Celle Ligure · 3.3 km | ape |
| Dashnor Dushku | | SAVONA · 9.6 km | ape, cila, agg_catastale, scia, sopralluogo_ape, docfa, direzione_lavori, relazione_legge10, coordinamento_sicurezza, visura_planimetria, capitolato_lavori, progettazione_architettonica, computo_metrico, occupazione_suolo |
| Anisa Dushku | Tsa costruzioni srls | Savona · 9.7 km | rifacimento_tetto, cappotto, rifacimento_facciata, rivestimenti, intonaci, tramezzature, pavimenti_piastrelle, isolamento_termoacustico, ristrutturazione_completa, ristrutturazione_bagno, demolizioni, imbiancatura, pi_muratore |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Raffaele Ieno | | Genova · 28.7 km | ape, ael, cil, cila, permesso_costruire, cilas, agibilita, scia, scia_alternativa_pdc, scia_condizionata, voltura_titolo_edilizio, docfa, correzione_catastale, voltura_automatica, rendita_presunta, pregeo, visura_catastale, planimetria_catastale, cdu, accertamento_conformita, tolleranze_costruttive, fiscalizzazione_abuso, autorizzazione_paesaggistica, sanatoria_36bis, paesaggistica_semplificata, accesso_atti, via_screening, stato_legittimo, ape_conv_post, ape_conv_pre, relazione_legge10, aqe, asseverazione_congruita, asseverazione_te, enea_ecobonus, enea_bonus_casa, audit_condominiale, bacs, modellazione_dinamica, diagnosi_energetica, ponti_termici, verifica_cam, report_termografico, enea_fv, modello_unico_fv, connessione_rete, gaudi_terna, gse_ssp, gse_rid, fotovoltaico, pompe_calore, voltura_catastale |
| Stefano Prato | | Genova · 28.7 km | cil, cilas, agibilita, scia_alternativa_pdc, pdc_convenzionato, scia_unica, docfa, ael, cila, permesso_costruire, pdc_deroga, scia, scia_condizionata, voltura_titolo_edilizio, correzione_catastale, pregeo, voltura_catastale, variante_urbanistica, monetizzazione_standard, pue, condono_edilizio, voltura_automatica, rendita_presunta, ricorso_rendita, cdu, cambio_destinazione, piani_attuativi, accertamento_conformita, tolleranze_costruttive, sanatoria_36bis, paesaggistica_semplificata, autorizzazione_paesaggistica, soprintendenza_bbcc, parere_asl, accesso_atti, stato_legittimo, numerazione_civica, idoneita_alloggiativa, ape, ape_conv_post, aqe, ape_conv_pre |

## Confronto con gli stabilimenti vicini (entro 1500 m)

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 2.3/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento | Distanza | Superficie | Servizi | Google | Punteggio |
|---|---|---|---|---|---|
| Bagni Paolina Beach (tu) | — | ≈ 2.803 m² | 3/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Bagni Elena | 49 m | — | 3/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Vittoria beach varazze | 94 m | — | 2/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Bagni Mafalda Royal Varazze - Spiaggia e | 125 m | — | 3/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Beachcletta Spiaggia Libera Attrezzata | 153 m | — | 1/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Bagni Stella Varazze | 185 m | — | 2/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Bagni italia varazze | 199 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Spiaggia Comunale Solaro Varazze | 243 m | — | 1/5 | ★ 3.9 | 0.0/100 |
| Ristorante Bagni Italia | 254 m | — | 2/5 | ★ 5 | 0.0/100 |
| Ristorante Spiaggia Bar Bagni Nettuno | 342 m | — | 3/5 | ★ 4.1 | 0.0/100 |
| Bagni Diana | 369 m | — | 2/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bagni Grand hotel | 395 m | — | 2/5 | ★ 4.8 | 0.0/100 |
| Bagni Rosso Perù | 423 m | — | 3/5 | ★ 4 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 2.3/5 — buona visibilità: documentala nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/27 stabilimenti vicini: una leva distintiva (criterio D del bando-tipo)
- Punteggio di partenza medio dei vicini che l'hanno calcolato: 0/100 (tu 0.0)

**Il prossimo passo: lo studio di fattibilità**
Il team BeAIchy — legale, commercialista, ingegnere, marketing — verifica ogni voce sui tuoi documenti e redige un esito positivo, condizionato o negativo con il piano degli interventi. **Da 500 € + IVA**, interamente scalati dall'incarico se procedi con la gara.
Continua da qui: https://beaichy.it/studio/st_d429e076dc1c

Stima indicativa su bando-tipo MIT 2026 e autodichiarazione del gestore: non è un punteggio ufficiale né una garanzia di esito. Lo studio di fattibilità verifica ogni voce sui documenti. Il corrispettivo dello studio remunera l'attività svolta e non costituisce garanzia di ammissibilità, punteggio o esito della gara.